

# APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

## La ZAC MARGOT – Saint-Laurent-du-Maroni

**Candidature** : jusqu'au 15 avril 2026 18h00

**Localisation** : ZAC MARGOT (OIN n°22)  
Carrefour Margot, Saint-Laurent-du-Maroni, Guyane

### ZAE 1 & 2 - LOTS À BÂTIR

**Pour de l'industrie, de l'artisanat, de la logistique :**

- ❖ **Deux ZAE** : 12 ha de foncier aménagé disponibles à partir de fin 2027
- ❖ **Prix de cession envisagé** : 120€ de charge foncière / m<sup>2</sup> de terrain

### CENTRALITÉ URBAINE - LOTS TERTIAIRES

**Pour des commerces, des services et des bureaux :**

- ❖ **Une centralité urbaine autour du carrefour Margot** : 4,7 ha de foncier aménagé disponibles à partir de fin 2028
- ❖ **Prix de cession envisagé** : 350 € / m<sup>2</sup> de Surface de Plancher



# L'Opération d'Intérêt National Guyane

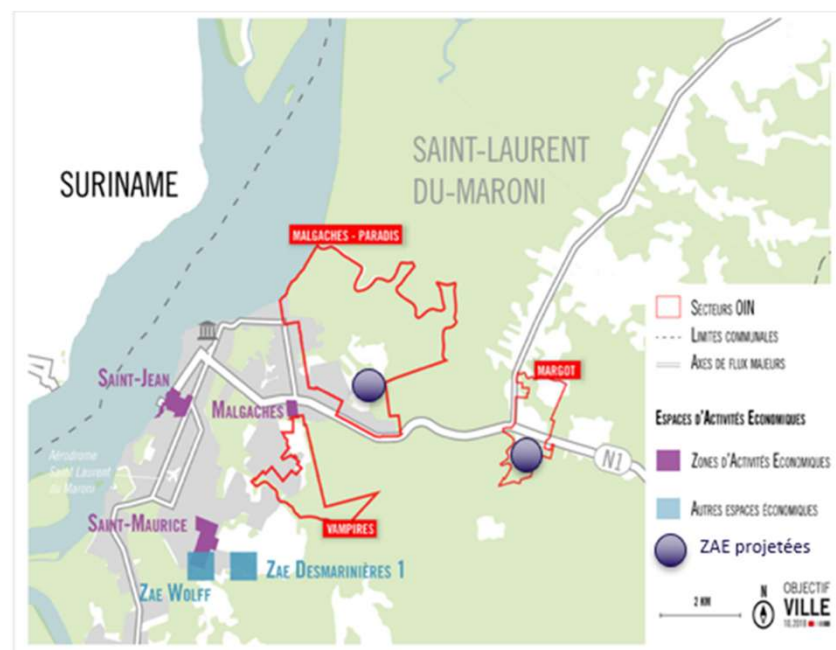
## Une opportunité pour faire rayonner l'Ouest

Pour accompagner un territoire en pleine évolution, un accroissement démographique exceptionnel et un fort besoin de développement des activités économiques, une OIN multisite a été créée en Guyane en 2016.

Elle comprend 3 secteurs à Saint-Laurent-du-Maroni.

### Objectifs de l'OIN Guyane :

- ✓ Planifier l'aménagement du territoire pour un développement économique et urbain équilibré, cohérent et structuré entre les différents bassins de Guyane
- ✓ Répondre aux besoins d'emplois liés à l'explosion démographique
- ✓ Créer et structurer une offre de foncier économique et d'immobilier d'entreprise
- ✓ Créer les conditions d'un développement économique endogène
- ✓ Rendre les équipements, services et infrastructures accessibles au plus grand nombre



Les 3 secteurs OIN et les ZAE existantes de Saint-Laurent-du-Maroni

Objectif Ville, 2019

# LA ZAC MARGOT

## Un pôle économique attractif et un site stratégique

### OIN N°22 MARGOT

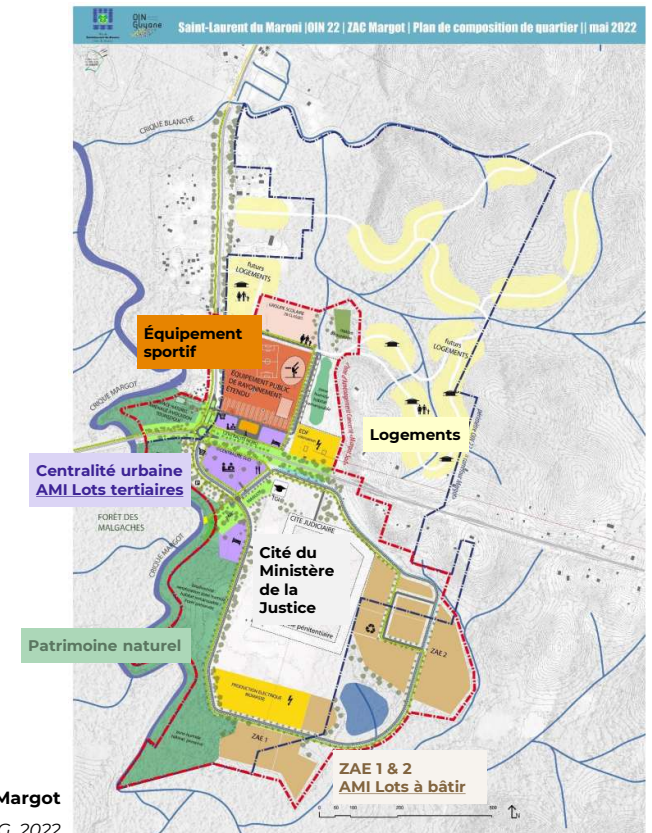
- 150 ha
- ZAC Margot : 1er périmètre opérationnel de 70ha

### Des atouts géographiques indéniables :

- Carrefour Margot : jonction de la N1 (route de Cayenne, Kourou) et de la D9 (route de Mana)
- Entrée de ville attractive pour la future commune la plus peuplée de Guyane
- Arrière-base complémentaire au futur port de fret de Saint-Laurent-du-Maroni
- Relais entre Mana et Maripasoula et leurs pôles économiques

### ZAC MARGOT - Programme prévisionnel (Dossier de création de ZAC, 2023) :

- **Cité du Ministère de la Justice** : un tribunal de grande instance et un centre pénitentiaire
- **Un équipement public de rayonnement étendu** : activités sportives et culturelles
- **Deux ZAE** : accueil d'activités industrielles, artisanales ou logistiques sur un foncier aménagé
- **Un pôle tertiaire, hôtelier et serviciel**
- **Un groupe scolaire de 20 classes**



Plan guide d'aménagement de la ZAC Margot

EPFAG, 2022

# APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane (EPFAG), en partenariat avec la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG), la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) et la Ville de Saint-Laurent-du-Maroni, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) innovant afin :

1. D'identifier des prospects (entreprises, investisseurs) ayant la capacité de développer des projets économiques au sein de la future ZAC Margot à l'Est de Saint-Laurent-du-Maroni
  2. De stabiliser le découpage des futurs lots, en recherchant la meilleure optimisation possible, dans un contexte de rareté du foncier
  3. Puis de signer, d'ici fin 2026, des promesses de vente avec les futurs lauréats.
- ❖ Selon le modèle économique de leur projet et les spécificités techniques, les candidats pourront librement choisir de se présenter seul ou de constituer des groupements thématiques.
- ❖ Les groupements retenus par le jury en juin 2026, seront invités à travailler avec l'EPFAG, sa Maîtrise d'œuvre urbaine (SEURA ARCHITECTES) et les collectivités partenaires pour :
- Affiner le plan de composition de la ZAC dans le cadre d'ateliers de travail,
  - Stabiliser des propositions de découpage foncier et de spatialisation des activités lauréates (regroupement et mutualisation sur la base des besoins exprimés et des premiers projets d'implantation),
  - Coconstruire les conditions d'implantation à terme des entreprises lauréates. La CCOG proposera un appui et un accompagnement aux porteurs de projets, pour les aider à finaliser leur proposition et, le cas échéant, leur structuration en groupements.
- ❖ Les lauréats auront ensuite la possibilité de signer avec l'EPFAG des promesses de vente fin 2026.

# LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU FONCIER

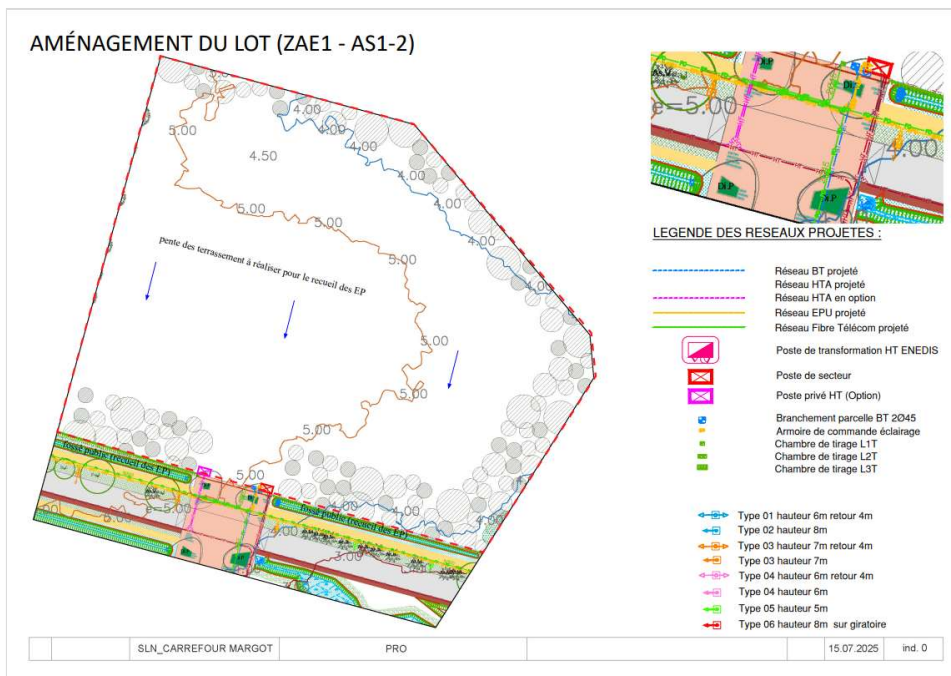
## Deux modalités d'implantation possibles

ZAE 1 & 2 – FONCIER À BÂTIR	
<b>Surface totale de foncier économique à bâtir</b>	12 ha
<b>Typologies d'activité autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie, artisanat, logistique, ...</li> <li>! Activités représentant un danger pouvant nécessiter une évacuation du centre pénitentiaire</li> <li>! Non-autorisé : stockage de matières explosives (carburant, ...)</li> </ul>
<b>Charge foncière envisagée</b>	120€ CF / m <sup>2</sup> de terrain aménagé
<b>Livraison du foncier viabilisé</b>	A partir de fin 2027
<b>Caractéristiques foncières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Foncier libéré de toutes servitudes</li> <li>✓ Amenée des réseaux d'eau et d'électricité à la parcelle</li> <li>✓ Desserte de la parcelle</li> <li>! A charge du propriétaire : assainissement des eaux usées, terrassement et aménagement interne de la parcelle</li> </ul>
<b>Allotissement envisagé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De 5 000 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup> de terrain</li> <li>✓ Maximum 15 lots</li> </ul>

CENTRALITE URBAINE – LOTS TERTIAIRES	
<b>Surface totale d'immobilier tertiaire</b>	4,7 ha
<b>Typologies d'activité autorisées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Services et commerces</li> <li>✓ Bureaux</li> <li>✓ Hôtellerie</li> </ul>
<b>Charge foncière envisagée</b>	350€ / m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Livraison du foncier viabilisé</b>	A partir de fin 2028
<b>Caractéristiques immobilières</b>	Dans le respect du PLU en vigueur
<b>Allotissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De 2 000 à 10 000 m<sup>2</sup></li> <li>✓ Maximum 10 lots</li> </ul>

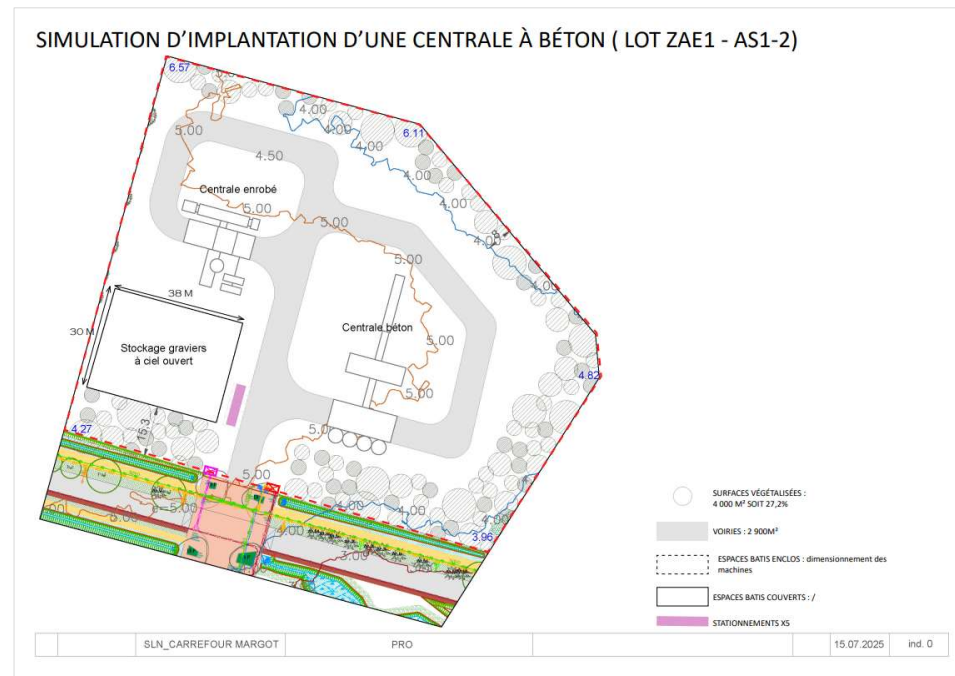
# LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU FONCIER

## Exemple de fiche de lot



Fiche de lot type (dossier de candidature)

SEURA ARCHITECTES, 2025



Exemple d'esquisse programmatique (implantation, volume, organisation fonctionnelle)

SEURA ARCHITECTES, 2025

# DOSSIER DE CANDIDATURE

Pour candidater, les éléments suivants devront être transmis sous la forme d'un dossier PDF à l'EPFAG via l'adresse mail dédiée [amizacmargot@epfag.fr](mailto:amizacmargot@epfag.fr) avant le 15/04/2026 18h00 :

❑ **Une présentation de l'Entreprise / du porteur de projet et de ses activités.**

**Des références sur d'autres projets similaires seront appréciées (3 références maximum),** mais ne sont pas obligatoires ;

❑ **Les pièces administratives suivantes :**

- Pièce d'identité du représentant légal,
- Extrait Kbis datant de moins de trois mois du porteur de projet,
- Les statuts de la Société du candidat,
- En cas de groupement, les pièces sont à joindre pour l'ensemble des membres.

❑ **Un prévisionnel économique :**

- Des éléments de description du business-modèle permettant d'apprécier les principaux postes de dépenses et de recettes,
- 1ère approche de plan de financement?

❑ **Une note présentant le projet proposé :**

- Description du programme avec un argumentaire mettant en avant la qualité du projet en matière de complémentarité et de synergies avec le contexte économique de l'Ouest Guyanais et la réponse aux besoins des usagers locaux (citoyens, acteurs locaux, entreprises, etc )
- Des visuels du futur projet ou des images issues de projets similaires
- Plan-programme détaillant les surfaces (emprise foncière, emprise des bâtiments, parking, espace de circulation, ...), les volumes (gabarit et hauteur des bâtiments) et l'organisation fonctionnelle projetée (circulation et giration),
- 1ère estimation des besoins énergétiques,
- Planning prévisionnel de réalisation,
- Estimation du nombre d'emplois créé et/ou transféré.

**Important :**

! L'attention des candidats est attirée sur le fait que les dossiers devront être suffisamment détaillés pour permettre d'étudier les dossiers.

# CALENDRIER

## Quand et comment candidater ?

	CALENDRIER	DOCUMENTS À FOURNIR
<b>PHASE 1</b> Manifester son intérêt	Avant le <b>15 avril 2026 18h00</b>	<input type="checkbox"/> Dossier de candidature (cf. p.7)
<b>PHASE 2</b> Analyser les offres des candidats et désigner les lauréats	<b>Avril - Mai 2026</b> : Analyse et avis par la commission technique, proposition de spatialisation et de regroupement  <b>Juin 2026</b> : Jury de sélection	<input type="checkbox"/> Possibilité de transmettre des pièces complémentaires, sur demande de la commission technique
<b>PHASE 3</b> Réaliser des ateliers de travail avec les lauréats et la Maîtrise d'Œuvre urbaine	<b>Juillet - Septembre 2026</b>	<input type="checkbox"/> Possibilité de mettre à jour certains éléments du dossier sur la base d'une proposition de lot par l'EPFAG et ses partenaires
<b>PHASE 4</b> Stabiliser les projets des lauréats et signer une promesse de vente pour l'acquisition du foncier	<b>Octobre - Décembre 2026</b>	<input type="checkbox"/> Dossier de candidature actualisé (contenu à préciser par un additif au règlement)

### Composition de la commission technique

- ❖ EPFAG
- ❖ CTG
- ❖ CCOG
- ❖ Ville
- ❖ DGTM
- ❖ CCI/CMA OUEST GUYANE
- ❖ MOE SEURA Architectes
- ❖ AMO Grand Paris Aménagement

### Composition Jury

- ❖ EPFAG
- ❖ CTG
- ❖ CCOG
- ❖ Ville

# CRITÈRES DE SÉLECTION

## Comment sont désignés les lauréats ?

### CRITÈRES :

- **Qualité du projet (50%)**
  - **Complémentarité et Synergies** : Proposer une offre d'activité nécessaire, non-présente dans l'Ouest Guyanais ou nécessitant une relocalisation. Capacité des projets à renforcer un écosystème local et à créer des groupements thématiques
  - **Utilité publique** : Répondre aux besoins des citoyens, des acteurs locaux et des entrepreneurs
  - **Densité d'emplois** : Maintenir et créer des emplois à l'échelle de la commune
  - **Qualité de l'aménagement** : Proposer un aménagement fonctionnel, dense, porteur d'une image architecturale qualitative et d'une empreinte environnementale réduite
- **Faisabilité économique (50%)** :
  - **Solidité financière** du porteur de projet ou du groupement
  - **Cohérence et crédibilité du modèle économique** (montant chiffré des investissements projetés, équilibre financier et rentabilité du projet, montant de la charge foncière)



# UN PROJET COCONSTRUIT QUI FAIT QUOI ?



## L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane

L'EPFAG accompagne la mise en œuvre des OIN de Guyane à travers la maîtrise, la viabilisation et la commercialisation du foncier.

L'EPFAG travaille à la définition d'un programme pour la ZAC Margot qui répond aux besoins locaux, et qui participe au rayonnement régional et national du territoire.

Cet appel à candidatures est proposé via la plateforme de l'EPFAG



## Collectivité Territoriale de Guyane

La Collectivité territoriale de Guyane a compétence pour promouvoir la coopération régionale, le développement économique et sociale, et l'aménagement du territoire guyanais.

La CTG porte le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) pour la période 2022-2028. Elle coordonne et prescrit ces actions aux autres collectivités, assurant une cohérence territoriale.



# UN PROJET COCONSTRUIT QUI FAIT QUOI ?



**Communauté de Communes de Ouest  
Guyanais**

La CCOG est membre du Comité de Gouvernance de l'OIN Guyane et des Comités des Projets locaux des 6 secteurs de l'Ouest. Elle s'assure de la cohérence territoriale des orientations stratégiques.

La CCOG participe à la définition du programme de la ZAC Margot et appuie l'EPFAG dans la commercialisation des lots.



**Commune de  
Saint-Laurent-du-Maroni**

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni prend part aux Comités des Projets locaux des 3 OIN Saint-Laurentaises.

Elle s'assure de l'adéquation du programme de la ZAC Margot avec les besoins des citoyens, des acteurs locaux et des entrepreneurs ; avec sa stratégie de développement ; et avec les documents d'urbanisme.

# CONTACTS

## Renseignements complémentaires :

Les candidats pourront poser leurs questions d'ordre administratif ou technique à l'adresse suivante [amizacmargot@epfag.fr](mailto:amizacmargot@epfag.fr), jusqu'à 15 jours avant la clôture des candidatures, soit le 31 mars 2026 à 18h00.

## Visite du site :

Les candidats pourront effectuer une visite groupée du site (à une date qui sera fixée par l'EPFAG) en s'inscrivant avant le 06 mars 2026 18h00 via l'adresse mail [amizacmargot@epfag.fr](mailto:amizacmargot@epfag.fr).

## Clôture des candidatures :

Les candidats devront manifester leur intérêt en retournant le dossier de candidature complet **avant le 15 avril 2026 18h00**, à l'adresse suivante [amizacmargot@epfag.fr](mailto:amizacmargot@epfag.fr).

# CLAUSES DE CONFIDENTIALITÉ

## Utilisation des données recueillies dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt :

L'EPFAG s'engage à conserver confidentiellement, à l'égard de tout tiers – autres que ses conseils ou les collectivités partenaires à l'analyse des candidatures – les informations fournies par les candidats dans leur réponse au présent AMI.

Les analyses produites pourront intégrer des extraits des réponses des candidats et pourront être transmises aux collectivités territoriales avec lesquelles l'EPFAG travaille aux fins de la sélection des candidats invités à concourir pour des opérations d'aménagement à venir.